



MEDIATORE

Riferimenti normativi: L. 3/2/89, n. 39; D.M. 21/12/90, n. 452; artt. 74 e 80 D. Lgs. 26/03/10, n. 59; DM 26/10/2011; art. 19 L. 241/90; L. 3/5/2019, n. 37

È mediatore colui mette in relazione - anche in modo occasionale - due o più parti per la conclusione di un affare senza essere legato ad alcuna di esse da rapporti di collaborazione, dipendenza o rappresentanza.

I rami di attività sono:

- a) agenti immobiliari (per la conclusione di affari relativi ad immobili ed aziende);
- b) agenti merceologici (per la conclusione di affari concernenti merci, derrate o bestiame);
- c) agenti con mandato a titolo oneroso;
- d) agenti in servizi vari (per la conclusione di affari relativi al settore dei servizi).

L'esercizio dell'attività di mediazione in modo occasionale o discontinuo è consentito, per un periodo non superiore a sessanta giorni all'anno, agli iscritti nell'apposita sezione del REA ed è soggetto alla segnalazione di avvio dell'attività nella quale deve essere indicata, a pena di irricevibilità, la data di cessazione dell'attività stessa.

Coloro che intendono svolgere l'attività di mediazione, anche in modo occasionale o discontinuo, devono essere in possesso dei seguenti requisiti:

- avere conseguito un diploma di scuola secondaria di secondo grado, avere frequentato un corso di formazione ed avere superato un esame presso la Camera di Commercio competente per luogo di residenza;
- salvo che non sia intervenuta la riabilitazione non essere stati sottoposti a misure di prevenzione, divenute definitive, a norma della L. 27 dicembre 1956, n. 1423; della L. 10 febbraio 1962, n. 57, della L. 31 maggio 1965, n. 575, della L. 13 settembre 1982, n. 646; non essere incorsi in reati puniti con la reclusione ai sensi dell'articolo 116 del regio decreto 21 dicembre 1933, numero 1736, e successive modificazioni; non essere interdetti o inabilitati, falliti, condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, la economia pubblica, l'industria ed il commercio, ovvero per delitto di omicidio volontario, furto, rapina, estorsione, truffa, appropriazione indebita, ricettazione, emissione di assegni a vuoto e per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni.

L'esercizio dell'attività di mediazione è incompatibile con l'esercizio di attività imprenditoriali di produzione, vendita, rappresentanza o promozione dei beni afferenti al medesimo settore merceologico per il quale si esercita l'attività di mediazione, nonché con l'attività svolta in qualità di dipendente di ente pubblico o privato, o di dipendente di istituto bancario, finanziario o assicurativo ad esclusione delle imprese di mediazione, o con l'esercizio di professioni intellettuali afferenti al medesimo settore merceologico per cui si esercita l'attività di mediazione e comunque in situazioni di conflitto di interessi.

I moduli e formulari utilizzati nell'attività di mediazione devono riportare il numero REA ed il codice fiscale dell'impresa. Prima del loro utilizzo, devono essere depositati presso la competente Camera di Commercio.

L'esercizio dell'attività comporta l'obbligo di prestazione di idonea garanzia assicurativa a copertura dei rischi professionali e a tutela dei clienti. Per tale obbligo si intende la stipula di una polizza di assicurazione della responsabilità civile per negligenze o errori professionali, comprensiva della garanzia per infedeltà dei dipendenti.

L'ammontare minimo di copertura fissato dalla polizza è di:

Euro 260.000,00 per le ditte individuali;

Euro 520.000,00 per le società di persone;

Euro 1.550.000,00 per le società di capitali.

In caso di iscrizione in più settori è necessario assicurare i rischi inerenti le diverse attività. La polizza assicurativa deve coprire anche tutti coloro che all'interno dell'impresa svolgono a qualsiasi titolo l'attività di mediazione.

Gli agenti immobiliari che violano gli obblighi connessi alla stipula della polizza sono puniti con la sanzione amministrativa del pagamento di una somma compresa fra euro 3.000 ed euro 5.000.

ESAMI

L'esame per i settori "agenti immobiliari" e "agenti con mandato a titolo oneroso" consiste in due prove scritte e una prova orale.

Le prove scritte vertono sui seguenti argomenti:

- nozioni di legislazione sulla disciplina della professione di mediatore, di diritto civile - con specifico riferimento ai diritti reali, alle obbligazioni, ai contratti ed in particolare al mandato, alla mediazione, alla vendita, locazione o affitto di immobili ed aziende, all'ipoteca;
- nozioni di diritto tributario, con specifico riferimento alle imposte e tasse relative ad immobili e agli adempimenti fiscali connessi;
- nozioni concernenti l'estimo, la trascrizione, i registri immobiliari, il catasto, le concessioni, autorizzazioni e licenze in materia edilizia, la comunione ed il condominio di immobili, il credito fondiario ed edilizio, i finanziamenti e le agevolazioni finanziarie relative agli immobili.

La prova orale verte, oltre che sulla conoscenza delle materie oggetto delle prove scritte, sulla conoscenza del mercato immobiliare urbano ed agrario e sui relativi prezzi ed usi.

L'esame per l'iscrizione nella sezione per gli agenti merceologici consta di una prova scritta ed una prova orale.

La prova scritta verte sui seguenti argomenti:

- nozioni di legislazione sulla disciplina della professione di mediatore, di diritto civile, con particolare riferimento alle obbligazioni, ai contratti, alla mediazione e al mandato;
- nozioni di diritto tributario relative alle transazioni commerciali.

La prova orale verte, oltre che sulla conoscenza delle materie oggetto della prova scritta, sui seguenti argomenti:



- nozioni di merceologia e nozioni tecniche concernenti la produzione, la circolazione, la trasformazione, la commercializzazione e l'utilizzazione delle merci per le quali si richiede l'iscrizione;
- conoscenza dell'andamento dei vari mercati e dei prezzi relativi alle merci stesse, nonché gli usi e le consuetudini locali inerenti al commercio delle medesime, degli accordi interassociativi, concordati tra i rappresentanti delle categorie interessate alla produzione, commercio e utilizzazione di prodotti che codificano le clausole e le regole concernenti il commercio degli stessi.

I quiz oggetto delle prove scritte sono estratti dal database dei quesiti d'esame disponibile sul sito istituzionale della Camera di Commercio di Roma, alla pagina http://www.rm.camcom.it/index.php?id_sezione=918

SVOLGIMENTO PROVE SCRITTE

L'esame viene svolto conformemente al disposto degli artt.1 e 2 del D.M. 21/2/1990 n. 300 e consiste in una prova scritta (due per gli aspiranti all'iscrizione nella sezione immobiliare) e una orale sulle materie indicate nella lettera di convocazione inviata a ciascun candidato.

Le prove scritte si svolgono mediante la compilazione di questionari a risposta multipla estratti sulla base del criterio della casualità tra quelli inseriti in una banca dati gestita da un apposito software in dotazione all'ufficio Albi e Ruoli.

La durata della prova scritta è di 30 minuti primi per ogni questionario; trascorso detto termine si provvederà al ritiro degli elaborati non ancora restituiti.

Il candidato, a pena di nullità delle prove, deve restituire l'elaborato senza aver tralasciato di firmarlo, indicando nell'apposito spazio gli estremi delle proprie generalità.

E' ammesso alla prova orale il candidato che ha risposto esattamente a dieci domande su quindici per ogni questionario; la mancata risposta si considera errore.

Si considera errore, inoltre, la correzione o la doppia risposta.

I risultati delle prove scritte, espressi con il giudizio di ammissione o non ammissione alla prova orale, vengono resi noti al termine della seduta mediante apposito avviso a firma del Presidente e del Segretario della Commissione.

I candidati ammessi alla prova orale sottoscriveranno sull'allegato al verbale d'esame n. 1 "Notifica convocazione prove orali", di aver preso conoscenza della data e dell'orario fissati per il sostenimento colloquio che si svolgerà presso la stessa sede camerale.

L'avviso di convocazione é accettato quale formale invito a presentarsi alla data e all'ora indicate senza che sia necessaria alcuna altra comunicazione scritta.

PROVA ORALE

La prova orale è pubblica e verte sulle materie sopra indicate.